

YHTEISJÄRJESTELYSOPIMUS

1. Sopijapuolet

1.1. Tontti 17131/3

Asunto Oy Helsingin Postipuiston Tähti (Y-tunnus 3149254–6) Helsingin kaupungissa sijaitsevan kiinteistön 91–17–131–3 vuokralaisena. Tontin 3 asuinrakennusoikeus on yhteensä 6200 k-m².

Sopijapuoli 1.1. jäljempänä ”**Talo 1**”

1.2. Tontti 17131/4

a) Asunto Oy Helsingin Lumina (Y-tunnus 3149290–9) Helsingin kaupungissa sijaitsevan kiinteistön 91–17–131–4 vuokralaisena. Tontin 4 asuinrakennusoikeus on 3100 k-m². Osapuoli vastaa tontille 4 kuuluvista yhteisjärjestelyn kustannusvastuista 1744/3100 k-m² osuudella.

b) Asunto Oy Helsingin Gloria (Y-tunnus 3198765-3) Helsingin kaupungissa sijaitsevan kiinteistön 91–17–131–4 vuokralaisena. Tontin 4 asuinrakennusoikeus on 3100 k-m². Osapuoli vastaa tontille 4 kuuluvista yhteisjärjestelyn kustannusvastuista 1356/3100 k-m² osuudella.

Sopijapuolet 1.2.a ja 1.2.b yhdessä jäljempänä ”**Talo 2**”

1.3. Tontti 17131/2

a) Asunto Oy Helsingin Harmonia (Y-tunnus 3137128-5) Helsingin kaupungissa sijaitsevan kiinteistön 91–17–131–2 vuokralaisena. Tontin 2 asuinrakennusoikeus on 3400 k-m². Osapuoli vastaa tontille 2 kuuluvista yhteisjärjestelyn kustannusvastuista 1509/3400 k-m² osuudella.

b) Asunto Oy Helsingin Barokki (Y-tunnus 3166905-7) Helsingin kaupungissa sijaitsevan kiinteistön 91–17–131–2 vuokralaisena. Tontin 2 asuinrakennusoikeus on 3400 k-m². Osapuoli vastaa tontille 2 kuuluvista yhteisjärjestelyn kustannusvastuista 1891/3400 k-m² osuudella.

Sopijapuolet 1.3.a ja 1.3.b yhdessä jäljempänä ”**Talo 3**”

1.4. Helsingin kaupunki kiinteistöjen 91–17–131–2, 91–17–131–3 ja 91–17–131–4 omistajana sekä Asunto Oy Helsingin Postipuiston Tähti Oy:n, Asunto Oy Helsingin Luminan, Asunto Oy Helsingin Glorian, Asunto Oy Helsingin Harmonian ja Asunto Oy Helsingin Barokin vuokranantajana (jäljempänä ”Kaupunki”)

Sopijapuolet 1.1.–1.4. kukin erikseen ”**Sopijapuoli**” ja kaksi tai useampi yhdessä ”**Sopijapuolet**”.

Sopijapuolet 1.1.– 1.3. kukin erikseen ”**Taloyhtiö**” ja kaksi tai useampi yhdessä ”**Taloyhtiöt**”.

2. Sopimuksen tausta ja tarkoitus

Tämä sopimus liitepiirroksineen on maankäyttö- ja rakennuslain 164 §:ssä tarkoitettu yhteisjärjestelysopimus, jonka mukaisesti Sopijapuolet sopivat vuokraoikeuden (taikka myöhemmin omistusoikeuden) nojalla tapahtuvaan hallintaan perustuvien kiinteistöjen käytöstä.

Sopimus koskee Helsingin kaupungin Pasilan kaupunginosassa sijaitsevan asemakaavamuutoksen 12475 mukaisen korttelin 17131 kaavatontteja 2, 3 ja 4. Tässä sopimuksessa käytetään kiinteistöjen yksilöintitietona talonumerointia kohdassa 1. määritellyllä tavalla.

Tämän sopimuksen mukaisessa kustannusten jaossa noudatetaan kohdassa 1. yksilöityjä k-m2 -määriä (jäljempänä **”Rakennusoikeus”**) riippumatta siitä, mikä on kunkin Taloyhtiön toteutunut neliömäärä.

Kullakin Sopijapuolella on oikeus ja valtuutus, toisia Sopijapuolia enempää kuulematta, hakea tämän sopimuksen rekisteröintiä maankäyttö- ja rakennuslain 164 §:n mukaisena kiinteistöjen yhteisjärjestelynä.

Rasitteita ei kuitenkaan saa perustaa ennen kuin vähintään yksi Sopijapuolena olevista tonteista on siirtynyt kaupungilta yksityiseen omistukseen. Omistusoikeuden siirron jälkeen on jokaisella rasitesopimuksen Sopijapuolella oikeus mainitun rasitesopimuksen perusteella laittaa rasitteen perustaminen vireille ilman toisen Sopijapuolen antamaa erillistä valtakirjaa. Taloyhtiöt vastaavat tähän liittyvistä perustamis- ja kirjaamiskustannuksista rakennusoikeuksiensa mukaisessa suhteessa.

Sopimuksen mahdollisesta myöhemmästä muuttamisesta aiheutuvista kustannuksista vastaa se Sopijapuoli, jonka aloitteesta muutoksiin ryhdytään. Jos muutos palvelee useampaa Sopijapuolta, Sopijapuolet vastaavat kustannuksista rakennusoikeuksiensa mukaisessa suhteessa, ellei muusta jakoperusteesta nimenomaisesti sovita.

3. Kiinteistöjen hallintaperusteet

Asunto Oy Helsingin Postipuiston Tähti (Y-tunnus 3149254–6) on vuokrannut pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella (sopimus nro 26074) Helsingin kaupungissa sijaitsevan tontin 91–17–131–3. Vuokraoikeuden laitostunnus 91-17-131-3-L1.

Asunto Oy Helsingin Lumina (Y-tunnus 3149290–9) ja Asunto Oy Helsingin Gloria (Y-tunnus 3198765-3) ovat vuokranneet pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella Helsingin kaupungissa sijaitsevan tontin 91–17–131–4. Vuokraoikeuden laitostunnus 91-17-131-4-L1

Asunto Oy Helsingin Harmonia (Y-tunnus 3137128-5) ja Asunto Oy Helsingin Barokki (Y-tunnus 3166905-7) ovat vuokranneet pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella Helsingin kaupungissa sijaitsevan tontin 91–17–131–2. Vuokraoikeuden laitostunnus 91-17-131-2-L1.

On mahdollista, että Taloyhtiö / Taloyhtiöt lunastavat hallitsemansa kiinteistön Helsingin kaupungilta. Selvyden vuoksi todetaan, että tämä sopimus pysyy Taloyhtiöiden osalta sellaisenaan voimassa riippumatta siitä, hallitseeko Taloyhtiö kiinteistöään vuokraoikeuden vai omistusoikeuden nojalla.

4. Yhteisjärjestelytoimikunta

Kukin Taloyhtiöstä sitoutuu nimeämään yhden henkilön yhteisjärjestelytoimikuntaan ("**Toimikunta**").

Toimikunnan jäsenten tulee olla Taloyhtiöiden hallituksen jäseniä.

Toimikunta on epävirallinen toimielin, jonka tehtävänä on valmistella ja esitellä Taloyhtiöiden hallituksille päätettäväksi tätä sopimusta koskevat asiat.

Taloyhtiöt sitoutuvat noudattamaan Toimikunnan esityksiä, mikäli Toimikunnan jäsenet ovat esityksen sisällöstä yksimielisiä ja mikäli esitys on tämän sopimuksen mukainen.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Taloyhtiöillä on joka tapauksessa itsenäinen vastuu tämän sopimuksen noudattamisesta ja että Toimikunnan tarkoituksena on ainoastaan avustaa Taloyhtiöitä tämän sopimuksen käytännön toteuttamisessa.

Toimikunta perustetaan, kun vähintään yhden Taloyhtiön rakennus on valmistunut ja viranomaisten toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi. Muut Taloyhtiöt nimeävät tällöin tilapäisen jäsenen Toimikuntaan siihen asti, kunnes myös niiden rakennukset ovat valmistuneet ja viranomaisten toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi, jolloin Toimikuntaan valitaan pysyvä jäsen tämän sopimuksen mukaisesti. Tilapäinen jäsen voi olla myös muu kuin Taloyhtiön hallituksen jäsen.

Toimikunta kokoontuu tarvittaessa jonkun sen jäsenen koolle kutsumana.

Osapuolet voivat laatia toimikunnan toiminnan tarkemmasta järjestämisestä sekä noudatettavista käytännöistä erillisen toimikuntasopimuksen.

5. Yhteispiha- ja leikkialueet

Talot 1, 2 ja 3 muodostavat yhteisen korttelin, jonka ulkoalueiden tavanomaisista kunnossapito-, hoito- ja ylläpitokustannuksista vastaavat Talot 1, 2 ja 3 Rakennusoikeuksien mukaisessa suhteessa. Yhteinen huoltoalue ("**Huoltoalue**") on merkitty sinisellä liitekarttaan 1 (**Liite 1**).

Kunnossapitosopimus huoltoyhtiön tai muun vastaavan toimijan kanssa solmitaan palveluntarjoajan ja Talo 3:n välille. Talo 3 laskuttaa Talo 1:ltä ja Talo 2:ltä näiden laskennalliset osuudet kustannuksista tämän sopimuksen mukaisesti.

Kortteli sisältää lisäksi yhteisen sisäpihan, joka on Taloyhtiöiden kaikkien asukkaiden käytössä ("**Yhteispiha**"). Yhteispiha sekä yhteiset kulkuväylät on merkitty vihreällä värillä liitekarttaan 2 (**liite 2**).

Sisäpihan tarkempi suunnitelma on liitteenä 6 ("**Pihasuunnitelma**", **liite 6**). Sisäpihalle rakennetaan suunnitelmasta tarkemmin ilmenevin tavoin leikkialue sekä oleskelualueita. Sisäpihan rakentamisesta suunnitelman mukaiseksi vastaa kustannuksellaan Talot 2 ja 3.

Kukin Taloyhtiö vastaa itsenäisesti oman tonttinsa piha-alueen sekä sillä olevien omien rakennuksien sekä rakennelmien mahdollisista uudelleenrakentamiskustannuksista. Tästä poiketen uudelleenrakentamiskustannuksista vastaa kuitenkin aina se Taloyhtiö, jonka johdosta mahdollinen uudelleenrakentaminen on jouduttu toteuttamaan.

6. Kulkuväylät sekä pelastustie

Korttelin kulkuväylät ovat kaikkien Taloyhtiöiden vapaassa käytössä. Kulkuväylät ilmenevät liitekartasta 2 (**liite 2**).

- a) jalankulkuyhteys (portaat) Kollikadulta. Kulkuyhteys on Talon 2 alueella. Talo 2 vastaa kustannuksellaan portaiden suunnittelusta ja rakentamisesta. Taloilla 1 ja 3 on rasitteena pysyvä oikeus käyttää kulkuväylää;
- b) jalankulkuyhteys Kollipolulta. Kulkuväylä on Talon 1 alueella. Kulkuväylään rakennetaan portaat ja kaiteet kadulta sisäpihalle. Talo 1 vastaa portaiden ja kaiteiden suunnittelusta sekä huolehtii niiden rakentamisesta. Rakentamiskustannukset jaetaan Talojen 1, 2 ja 3 Rakennusoikeuksien mukaisessa suhteessa. Taloilla 2 ja 3 on rasitteena pysyvä oikeus käyttää kulkuväylää;
- c) kulkuväylä Lavakadulta, joka samalla toimii alueen pelastustienä ja esteettömänä kulkuyhteytenä katutasolta sisäpihalle (**liite 3**). Kulkuväylä Lavakadulta on Talon 1 alueella. Taloilla 2 ja 3 on rasitteena pysyvä oikeus käyttää kulkuväylää. Talo 3 vastaa kustannuksellaan kulkuväylän rakentamisesta viranomaismääräysten mukaiseksi;
- d) esteettömät kulkuyhteydet katutasolta sisäpihalle Talojen 2 ja 3 läpi. Talolla 1 on rasitteena pysyvä oikeus käyttää liitekarttaan 2 sinisellä ja keltaisella merkittyjä kulkuyhteyksiä.

7. Autopaikat ja kulkuyhteydet niille

Talo 3 rakentaa kiinteistölleen pysäköintihallin. Pysäköintihalli sijoittuu osittain Talojen 1 ja 2 maanalaiselle alueelle.

Talolla 3 on oikeus ulottaa pysäköintihallin rakentamisen edellyttämiä kiinteitä rakenteita ja rakenneosia liitteessä 5 (**Liite 5**) merkityllä tavalla Talon 1 ja 2 alueelle. Talon 1 ja 2 alueilla nämä rakenteet ovat maanalaisia. Sijoitetun rakenteen ja rakenneosan (sisältäen perustukset, ulkoseinät, lattia ja katto sekä ulkovaipan sisäpuoliset LVIS-asennukset) rakentamisesta, uudelleenrakentamisesta, kunnossapidosta, hoidosta ja ylläpidosta vastaa kustannuksellaan Talo 3.

Pysäköintihalliin tulee yhteensä 48 autopaikkaa. Talo 3 luovuttaa pysäköintihallista Talon 1 käyttöön liitteestä 4 (**liite 4**) ilmenevät neljä nimettyä autopaikkaa. Talolla 1 on rasitteena pysyvä oikeus hallita ja käyttää nimettyjä autopaikkoja. Talo 1 ei vastaa pysäköintihallin rakentamiskustannuksista miltään osin.

Talo 3 vastaa siitä, että parkkihallista Talolle 1 osoitettaville autopaikoille rakennetaan valmiudet sähköautojen latauspaikkojen asentamiselle siten, että Talo 3 varaa riittävän sähkökeskuskapasiteetin sekä tarvittavan mittaroinnin autopaikkojen latauksen sähkönkulutuksen veloittamiseksi. Talo 1 vastaa kaapeloinneista mittarikeskukselta latauspisteille sekä latauspisteen asentamisesta aiheutuvista kustannuksista. Mittarointi tulee olla Talon 3 toimesta rakennettu silloin, kun Talo 1 mahdollisesti teettää latauspisteen asennuksen.

Talo 1 vastaa autopaikkojen lukumäärän suhteessa ja omakustannuseriaatteella pysäköintihallin tavanomaisista huolto-, ylläpito- ja käyttökustannuksista sekä hallin elinkaaren aikaisista tavanomaisista korjaus-/peruskorjauskustannuksista. Talo 1 ei kuitenkaan osallistu sellaisiin kustannuksiin, jotka palvelevat yksinomaan muita kuin Talolle 1 luovutettuja autopaikkoja. Talo 3 laskuttaa ainoastaan toteutuneet kulut Talolta 1. Selvyyden vuoksi todetaan, että erillistä vastiketta taikka vuokraa ei makseta.

Talolla 1 on rasitteena pysyvä kulkuoikeus pysäköintihalliin Talon 2 ja Talon 3 alueella. Kulkureitit pysäköintihalliin on merkitty sinisellä ja keltaisella värillä liitekarttoihin 2 ja 4 (**liite 2 ja 4**). Talot 2 ja 3 järjestävät kustannuksellaan Talon 1 asukkaille pääsyn pysäköintihalliin sekä tarvittaviin kulkuyhteyksiin.

8. Väestönsuojat ja irtaimistovarasto

Talo 2 rakentaa, ilman erillistä veloitusta, Talon 1 pysyvään käyttöön viranomaismääräykset täyttävät, sisämitoiltaan 90,0 m² ja 48,5 m² suuruiset väestönsuojat, jotka ovat talon 1 pysyvässä käytössä myös rauhanaikana. Väestönsuojien paikat ilmenevät liitekartasta 4 (**Liite 4**). Talolla 1 on rasitteena oikeus sijoittaa irtaimistovarastot näihin väestönsuojoihin.

Talo 2 järjestää vss-tilojen sähkön, valaistuksen, lämmityksen sekä ylläpitosiivouksen. Talo 2 laskuttaa toteutuneet käyttökustannukset (sähkö, lämmitys sekä ylläpitosiivous) Talolta 1 omakustanneperiaatteella eikä erillistä vastiketta taikka vuokraa peritä. Talo 1 vastaa väestönsuojien sisätiloihin kohdistuvista myöhemmistä tavanomaisista remonteista ja peruskorjauksista nk. omakustannehintaan.

Talolla 1 on rasitteena pysyvä käyttöoikeus väestönsuojatiloihin sekä kulkuoikeus niihin. Kulkureitti väestönsuojoihin on merkitty sinisellä värillä liitekarttaan 2 ja 4 (**Liite 2 ja 4**). Talo 2 järjestää kustannuksellaan Talon 1 asukkaille pääsyn väestönsuojoihin sekä tarvittaviin kulkuyhteyksiin.

9. Putket, viemärit ja kaapelit

Talojen 1, 2 ja 3 tulee lähtökohtaisesti sijoittaa kaikki putket, viemärit ja kaapelit sekä muu tekniikka oman tontin alueelle. Mikäli tämä on mahdotonta taikka aiheuttaisi poikkeuksellisia ja merkittäviä kustannuksia, on Taloilla 1, 2 ja 3 oikeus pysyvästi sijoittaa pinnanalaisia putkia, johtoja ja kaapeleita myös toisten tonttien alueille. Tässä kohdassa tarkoitettujen putkien, johtojen ja laitteiden rakentamisesta, kunnossapidosta ja mahdollisesta uusimisesta vastaavat sopijapuolet kukin niiltä osuuksilta, kun ne palvelevat Rakennusoikeuksien suhteessa.

Taloilla 1, 2 ja 3 on oikeus johtaa pintavesiä toisen tontin alueelle ja toisella tontilla oleviin sadevesiviemäriin sekä käyttää liitteeseen merkittyjä sisäpihalle sijoitettuja, lumien läjittämiseen varattuja alueita. Sisäpihan hulevedet johdetaan ja lumet läjitetään Sisäpihan suunnitelmasta tarkemmin ilmenevällä tavalla.

10. Kiinteiden rakenteiden ja rakenneosien tontin rajan ylitykset

Talot 1, 2 ja 3 saavat pysyvän oikeuden sijoittaa toistensa alueelle rakennusten rakentamisen edellyttämiä kiinteitä rakenteita ja rakenneosia liitekartassa 2 punaisella osoitetulla alueella.

Sijoitetun rakenteen tai rakenneosan rakentamisesta, uudelleenrakentamisesta, kunnossapidosta ja ylläpidosta sekä niistä aiheutuvista kustannuksista vastaa se Talo, jonka rakenteista tai rakenneosista on kyse.

Talon 1 ja Talon 2 välillä on erillinen rasitesopimus koskien Talon 1 oikeutta ulottaa pysyvästi rakennuksen osia Talon 2 alueelle. Selvyyden vuoksi todetaan, että tämä yhteisjärjestelysopimus ei millään tavoin vähennä taikka poista Talon 1 oikeuksia, jotka perustuvat erilliseen rasitesopimukseen.

11. Korvaukset

Perustettavista rasitteista ei makseta erikseen korvauksia.

12. Kaupungin oikeudet ja velvollisuudet

Helsingin kaupunki ei vastaa tässä sopimuksessa mainittujen oikeuksien toteutumisesta, eikä mistään tästä sopimuksesta aiheutuvista velvoitteista, haitoista ja kustannuksista.

Kaupunki ei vastaa myöskään vahingoista, haitoista ja kustannuksista, jos tässä sopimuksessa havaitaan sen allekirjoittamisen jälkeen virheitä ja/ tai puutteista, eikä vahingoista, haitoista ja kustannuksista, jos kyseisten tonttien välillä ei ole sovittu kaikista kiinteistöjen toteuttamisen ja/ tai käytön edellyttämistä rasitteista.

Kaupungin omistuksessa oleviin tontteihin kohdistuvista mahdollisista velvoitteista ja kustannuksista vastaa tontin vuokralainen.

Siinä tapauksessa, että tontin varannut sopijapuoli ei tee vuokrasopimusta ja rakenna varaamalleen tontille, Kaupunki sitoutuu velvoittamaan tontin mahdollisen uuden varaajan ja tulevan vuokralaisen sitoutumaan tämän yhteisjärjestelysopimuksen ehtoihin.

Kaupunki sitoutuu siirtämään tämän sopimuksen mukaiset oikeudet ja velvollisuudet myös kiinteistöjen mahdollisille uusille omistajille. Kaupunki sitoutuu ottamaan tätä koskevan määräyksen kaikkiin luovutuskirjoihin.

13. Sopimuksen voimaantulo ja pysyvyys sekä siirtäminen

Sopimus tulee voimaan Sopijapuolten allekirjoituksin.

Edellä sovittuja huolto- ja ylläpitokustannuksia koskeva vastuu alkaa kuitenkin kunkin sopijapuolen osalta silloin, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt sopijapuolen rakennukset käyttöönottettaviksi. Sopijapuolet sopivat erikseen rakentamisaikaisen kustannusten jakamisesta.

Sopimus ja sillä perustetut rasitteet ovat pysyviä. Sopimusta voidaan muuttaa vain Sopijapuolten yhteisesti kirjallisesti tekemällä ja allekirjoittamalla sopimuksella.

Sopijapuolet 1.2. – 1.3. voivat tehdä erillisiä sopimuksia näiden keskinäisestä vastuunjaosta. Sopijapuolet 1.2.a ja 1.2.b vastaavat joka tapauksessa yhteisvastuullisesti Taloa 2 koskevista velvollisuuksista ja vastaavasti Sopijapuolet 1.3.a ja 1.3.b vastaavat yhteisvastuullisesti Taloa 3 koskevista velvollisuuksista eikä Sopijapuolten 1.2. – 1.3. mahdolliset erilliset keskinäiset sopimukset miltään osin poista taikka vähennä tämän sopimuksen mukaisia velvollisuuksia.

Sopijapuolet sitoutuvat siirtämään tämän sopimuksen mukaiset oikeudet ja velvollisuudet myös kiinteistöjen mahdollisille uusille omistajille ja/ tai vuokraoikeuden haltijoille. Sopijapuolet sitoutuvat ottamaan tätä koskevan määräyksen kaikkiin luovutuskirjoihin.

14. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tästä sopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat erimielisyydet, joista Sopijapuolet eivät saavuta sovintoa, ratkaistaan yleisessä tuomioistuimessa, ensiasteena kiinteistöjen sijaintipaikan yleinen alioikeus.

15. Allekirjoitukset

Tätä sopimusta on tehty yhteensä kymmenen (10) kappaletta, yksi kullekin Sopijapuolelle ja kolme liitettäväksi tonttien 2, 3 ja 4 vuokrasopimukseen sekä yksi kirjaamisviranomaiselle.

Helsingissä 21. päivänä lokakuuta 2021

Asunto Oy Helsingin Postipuiston Tähti

Asunto Oy Helsingin Lumina

Asunto Oy Helsingin Gloria

Asunto Oy Helsingin Harmonia

Asunto Oy Helsingin Barokki

HELSINGIN KAUPUNKI

Liitteet

Liite 1 Huoltoalue

Liite 2 Yhteispiha ja 1. kerros

Liite 3 Pelastustie

Liite 4 Parkkihalli ja kellaritaso

Liite 5 Kellaritason kiinteiden rakenteiden ja rakennusosien rajan ylittäminen

Liite 6 Pihasuunnitelma

Kollipolku

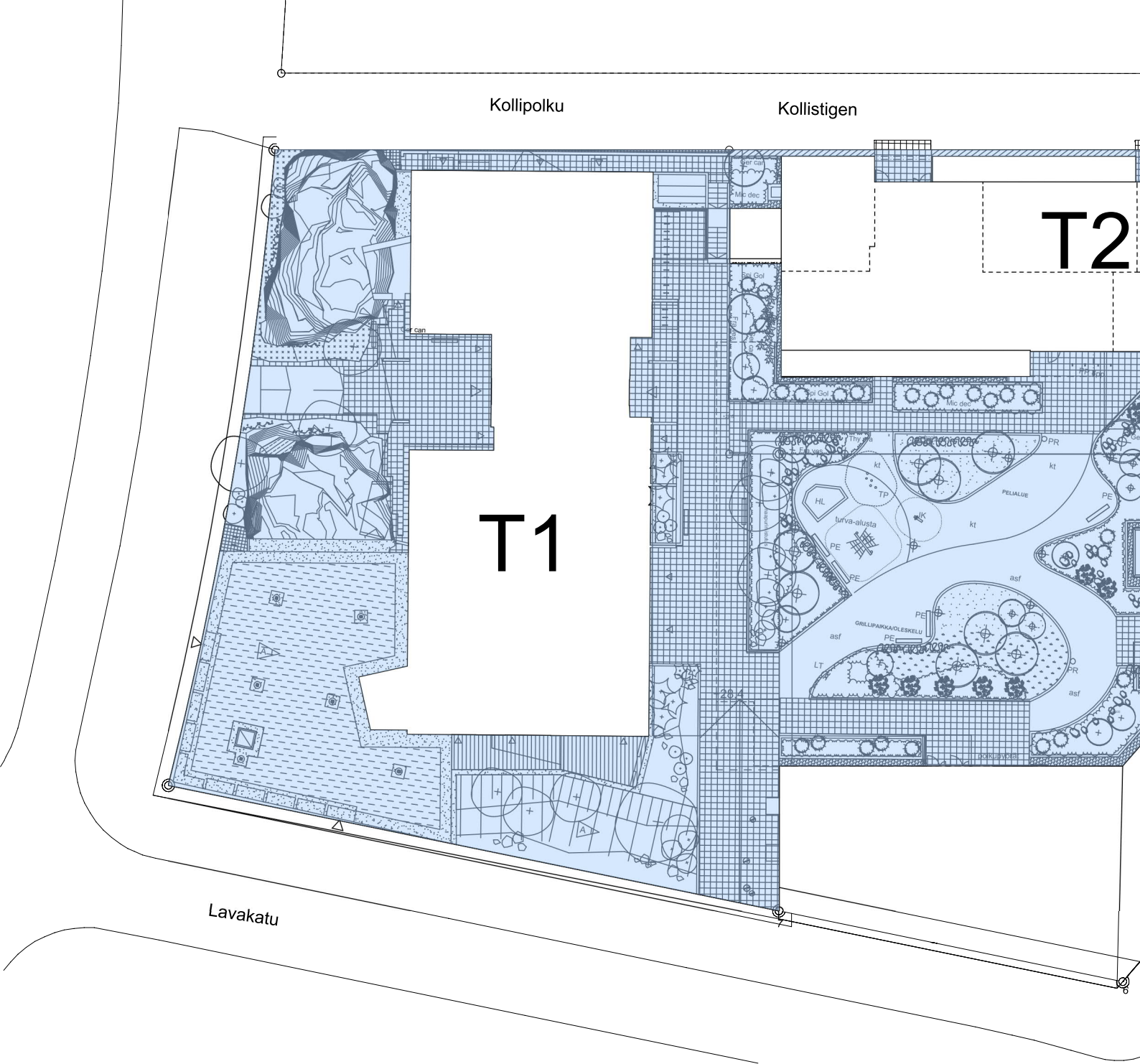
Kollistigen

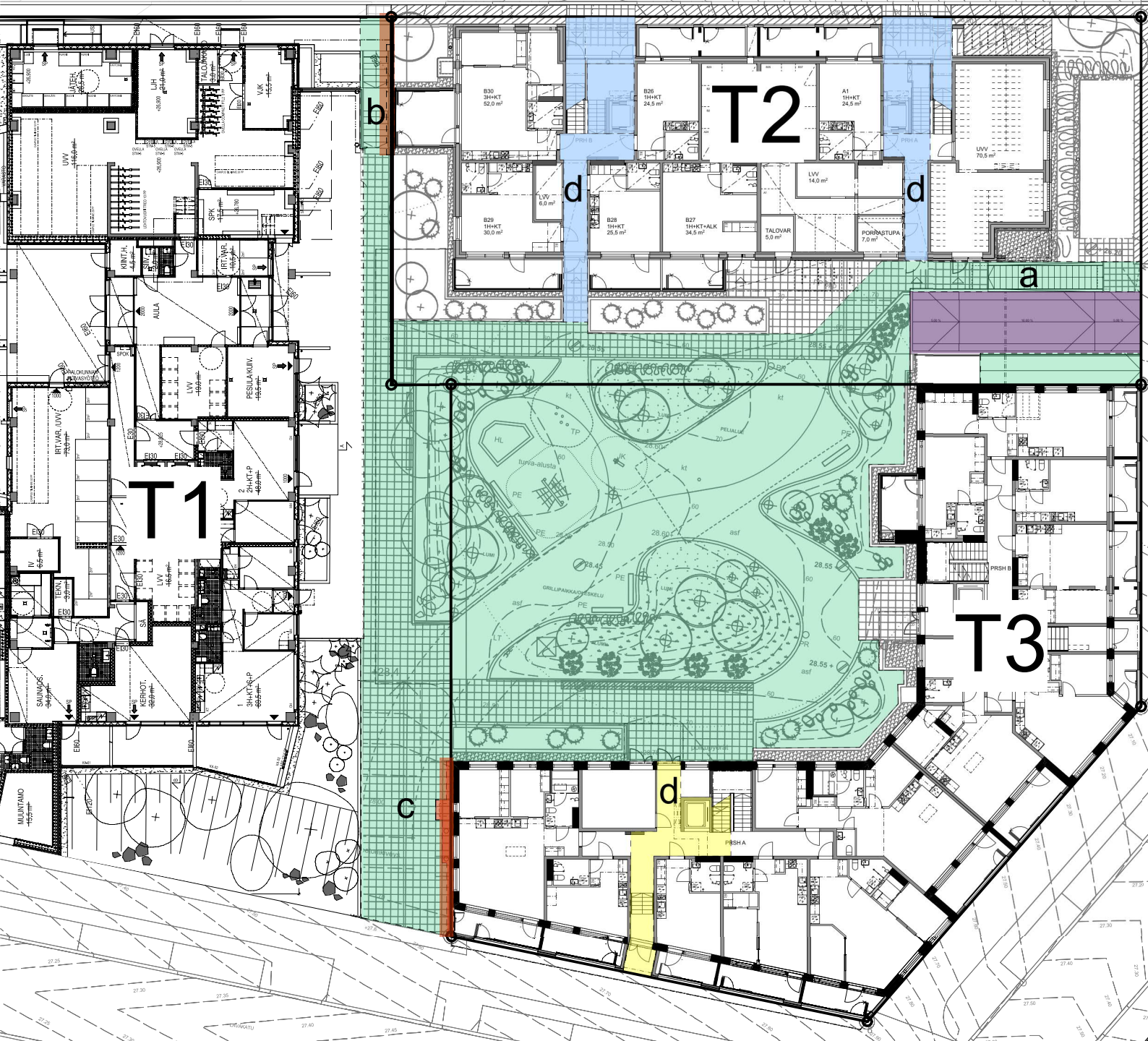
T2

T1

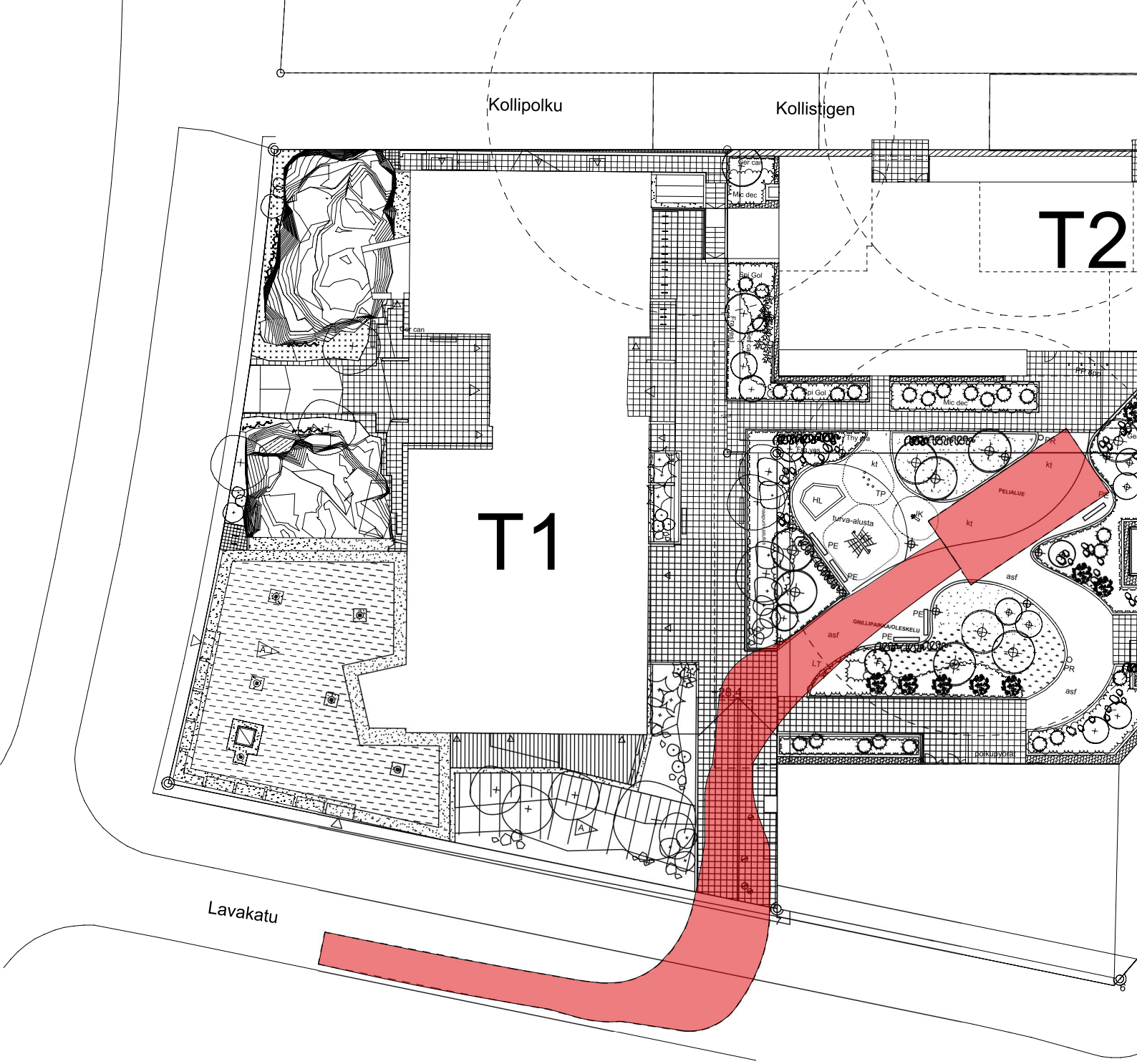
Lavakatu

LIITE 1: Korttelin huoltoalue

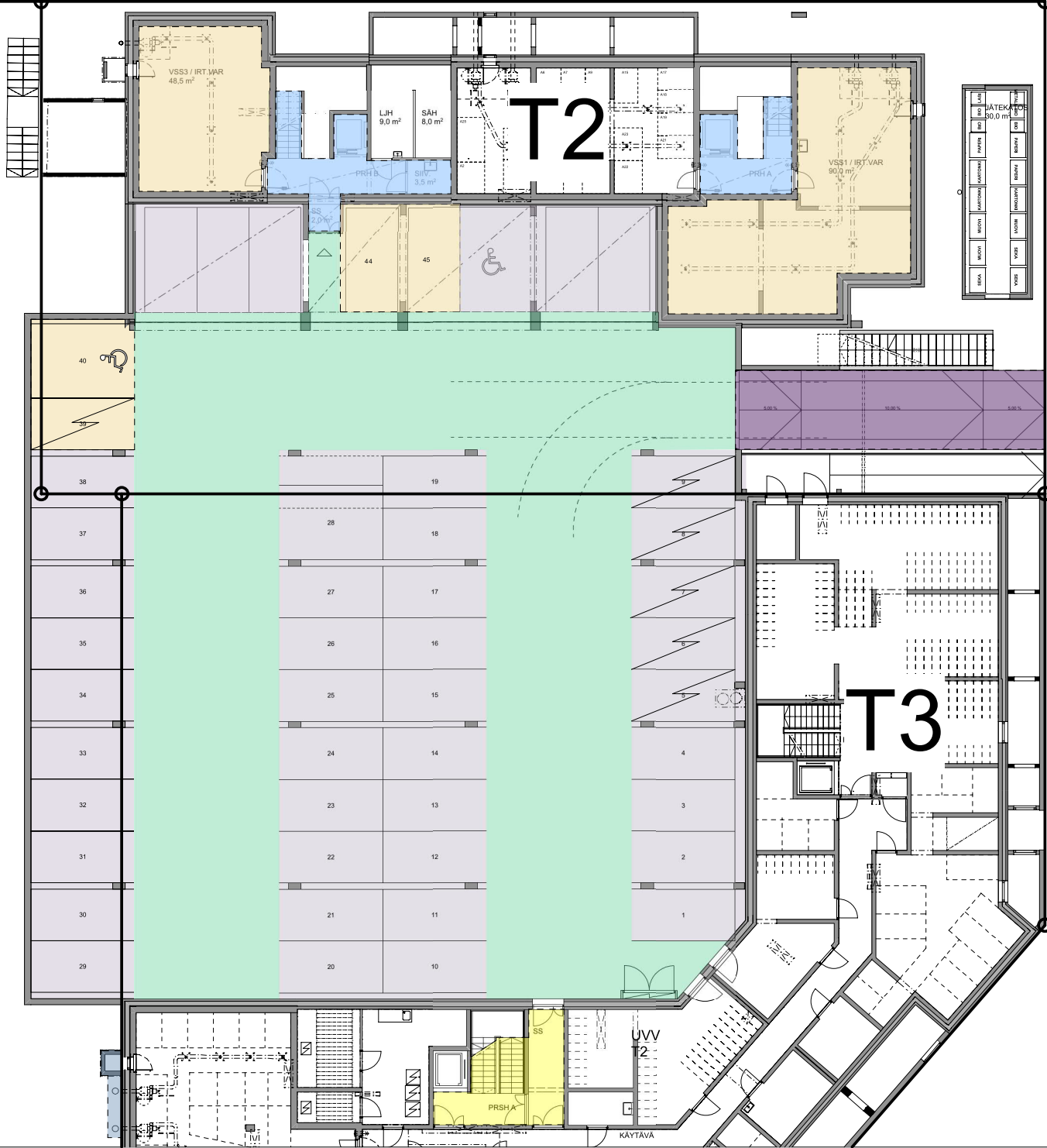




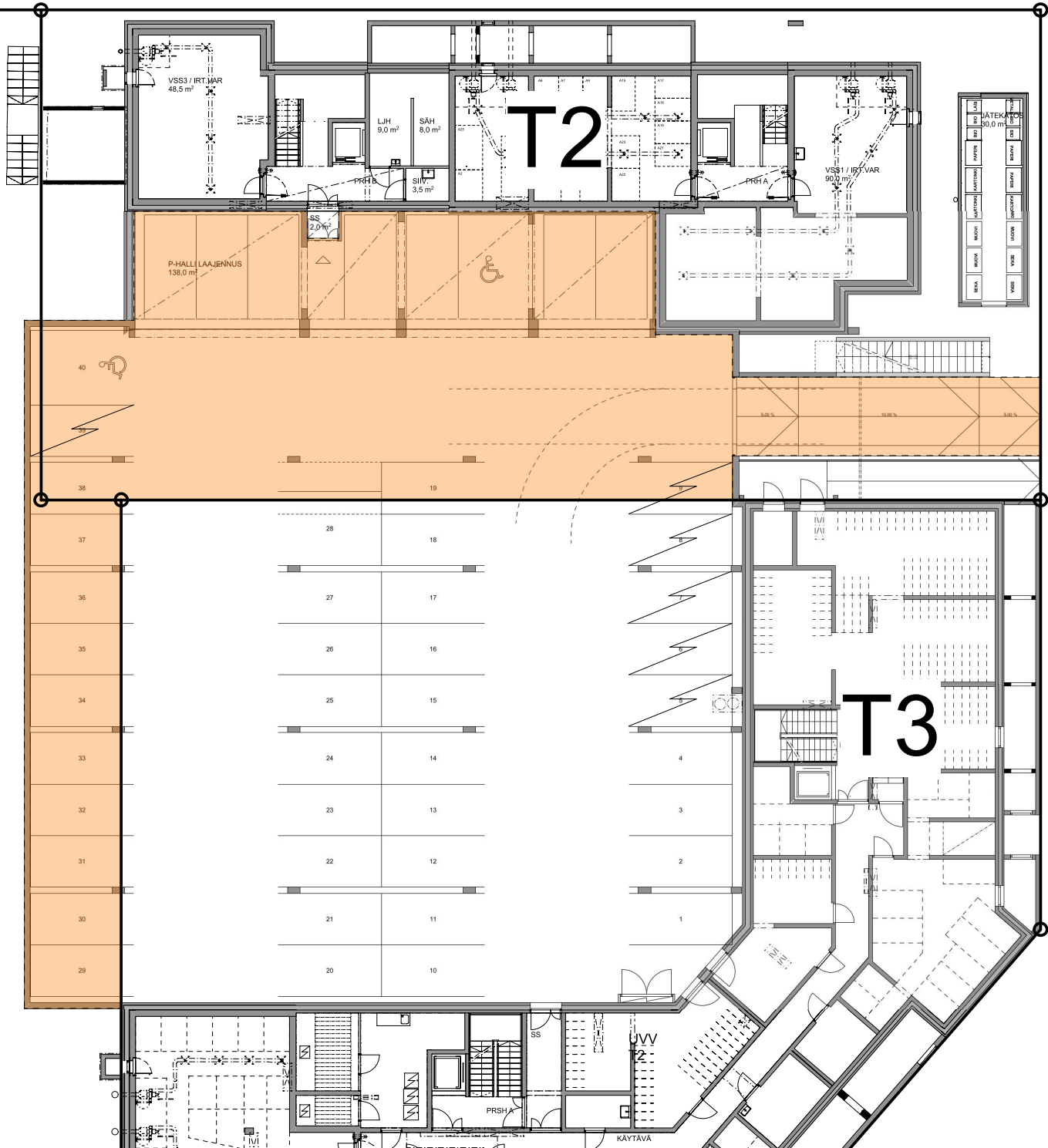
LIITE 2: Yhteispiha ja 1. kerros



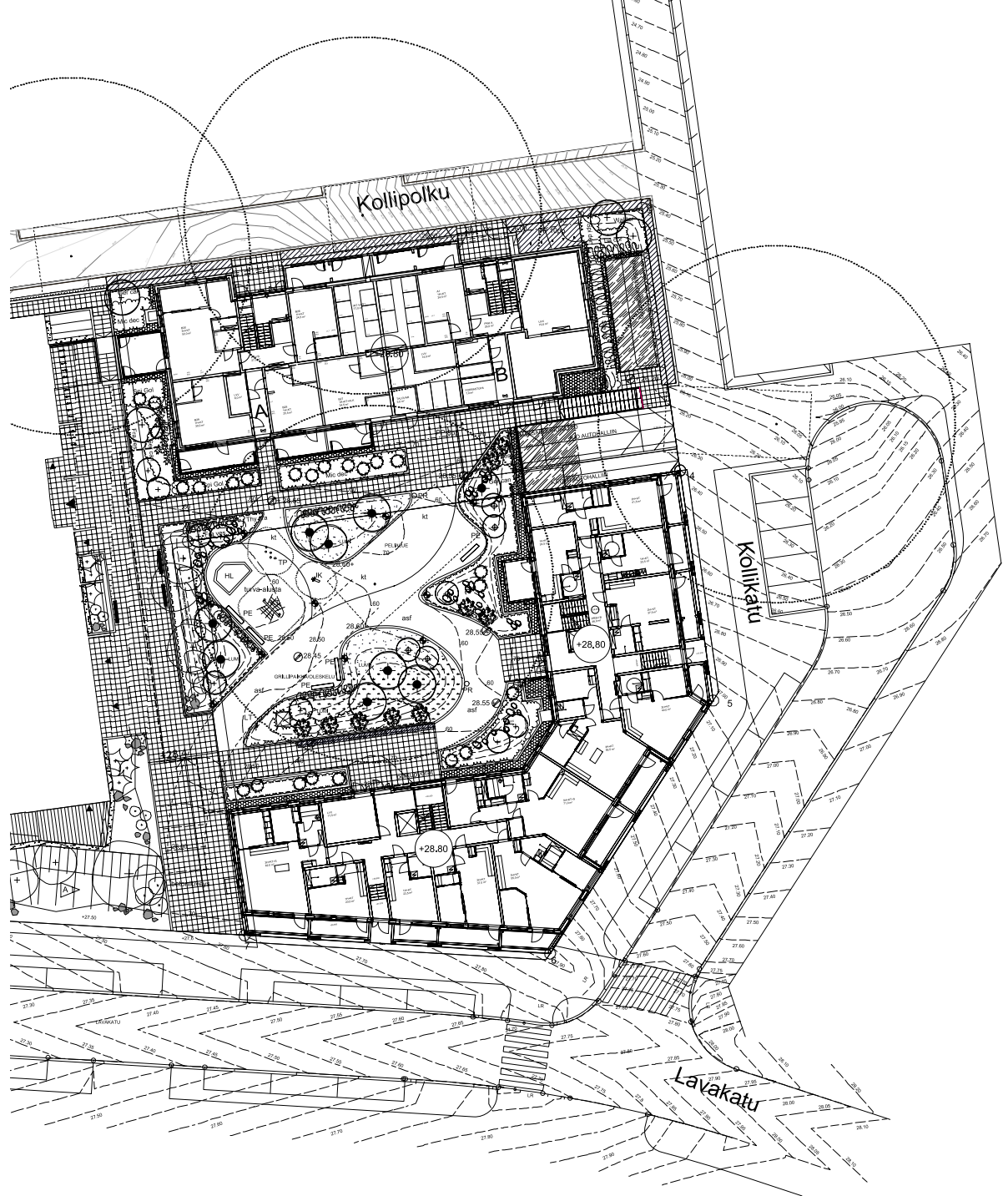
LIITE 3: Pelastustie



LIITE 4: Parkkihalli ja kellaritaso



LIITE 5: Kellaritason kiinteiden rakenteiden ja rakennusosien rajan ylittäv



LIITE 6: Pihasuunnitelma